

Rådhusparken i Uldum

Lokalplan 1146

Forslaget skal høres af byrådet den 27.01.2021



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	8
Lokalplanens indhold	9
Bestemmelser	16
§ 1 Formål	17
§ 2 Område- og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykninger	20
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	21
§ 6 Tekniske anlæg	22
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9 Ubebyggede arealer	25
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	28
Redegørelse	29
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	30
Retningslinje 8.1 - Potentielt vandlidende områder	31
Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder	32
Retningslinje 10.2 - Skovrejsning	33
Retningslinje 11.1 - Kulturmiljøer	34
Retningslinje 11.2 - Kulturhistoriske bevaringsværdier	37
Retningslinje 12.2 Stier	38
Konsekvenser for nærområdet	39
Eksisterende lokalplan og servitutter	43
Teknisk forsyning	44
Naturbeskyttelse	45
Miljøforhold	46
Tilladelser fra andre myndigheder	47
Miljøscreening	48
Klagevejledning miljøscreening	49
Kortbilag 1	50
Kortbilag 2	51

Kortbilag 3	52
Vedtagelse	53
Retsvirkninger	54
Klagevejledning lokalplan	55

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1146 er i offentlig høring i perioden 8. februar 2021 til 7. marts 2021.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "*Indsend idé, forslag eller kommentar*" øverst på siden.

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

I forbindelse med Hedensted Kommunes beslutning om at flytte rådhuset i Uldum til Tørring, har grunden været udbudt til salg med et ønske om, at grunden skal anvendes til blandede familieboliger i form af enten almene eller private tæt-lav eller etageboliger. Udbuddet har desuden - med afsæt i Uldum Midtbyplan fra 2017 - været betinget af specifikke krav til udformningen af udearealerne.

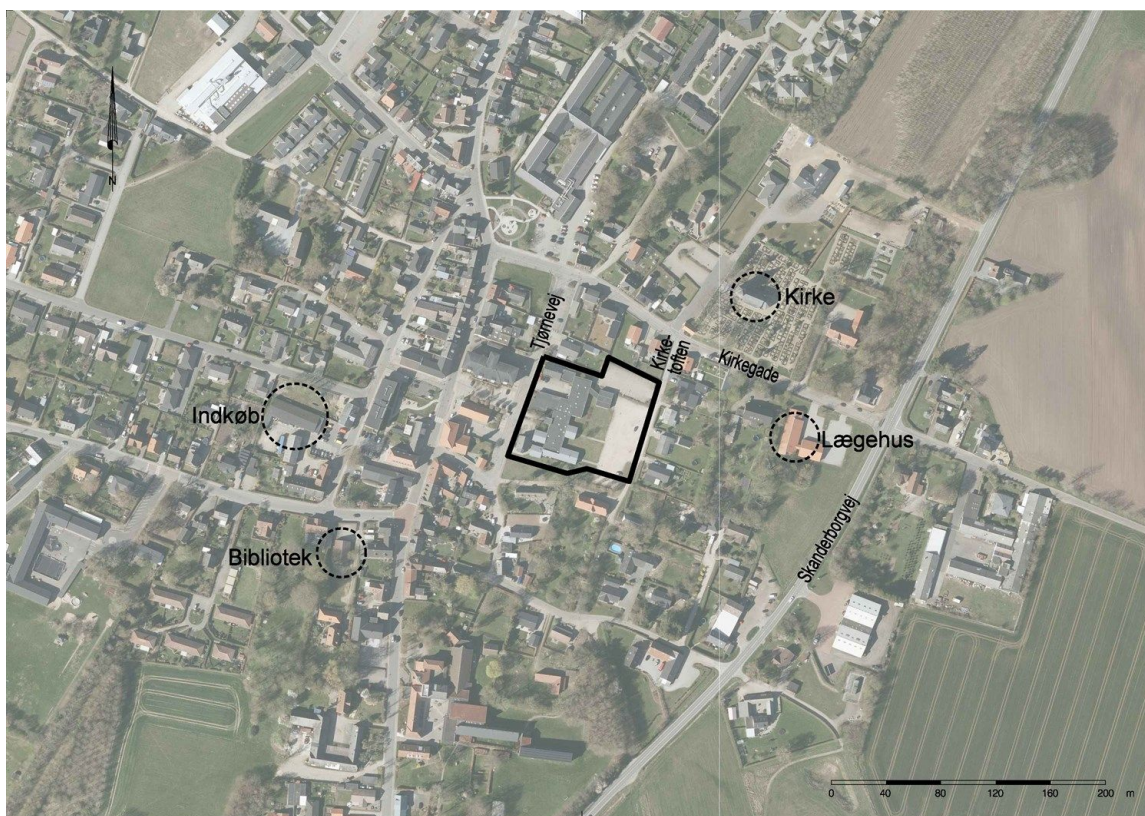
Det vindende bud er en bebyggelsesplan for 28 almene boliger i både 1 og 2 plan med et offentligt tilgængeligt gadekær og oplevelsessti gennem området. Denne bebyggelsesplan danner således grundlag for udarbejdelsen af nærværende lokalplan.



Perspektivtegning fra vinder-materialet af den nye bebyggelse i lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 6800 m² og ligger midt i Uldum midtby tæt på dagligvarebutik, kirke, lægehus, bibliotek mv. Terrænet i lokalplanområdet er fladt.



Lokalplanområdets beliggenhed i Uldum.

Lokalplanområdet afgrænses af den offentlige kommunevej Tjørnevej mod vest og den offentlige kommunevej Kirketoften mod øst. Mod nord ligger der parceller med åben-lav bebyggelse i 1 etage og mod syd ligger der en større beboelsesbygning i 1½ etager tilhørende en landbrugsejendom. På den østlige side af Kirketoften ligger der beboelsesbygninger i 1 etage, mens der på den vestlige side af Tjørnevej er opført et etagebyggeri i 3 etager.

Lokalplanområdet er bebygget med en del bygninger, der anvendes til rådhus samt tilhørende parkeringsfaciliteter og grønne udearealer. Med lokalplanens realisering fjernes alt bebyggelse inden for lokalplanområdet.



Bebyggelse i 1 etage (Kirkegade 10 og 12) nord for lokalplanområdet.



Bebyggelse i 1 etage beliggende øst for Kirketoften.



Bebyggelse i 1 etage (Tjørnevej 12) nord for lokalplanområdet. Til højre i billedet ses en del af det nuværende byggeri, der anvendes til rådhus.



Bebyggelse i 3 etager (Torvestræde 1) vest for Tjørnevej.



Eksisterende byggeri inden for lokalplanområdet.



Kig fra lokalplanområdet mod Uldum kirke, der er omkranset af beplantning.



Bebyggelse i 1½ etager (Tjørnevej 1) syd for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliger i form af tæt-lav- og etagebebyggelse.

Lokalplanområdet skal sikre en offentlig tilgængelig stiforbindelse gennem området samt sikre arealudlæg til et nedslivningsanlæg til Hedensted Spildevand til brug for et samlet projekt for regnvandshåndteringen i Uldum.

Regn- og overfladevand skal derudover håndteres internt i området.

Lokalplanens indhold

Midtbyplan - Uldums nye byrum

I 2017 blev der udarbejdet en plan for Uldum midtby, som beskriver de overordnede intentioner og ideer om den fremtidige udvikling i Uldum. Lokalplanområdet indgår som en del af denne plan.

En af grundidéerne med midtbyplanen, er at der i Uldum midtby skal være flere attraktive byrum for byens beboere. Herunder skal der være en oplevelsesrig, tværgående stiforbindelse mellem skolen og Uldum Mølle gennem midtbyen og videre mod kirken og kirkegården. Der er samtidigt et ønske om at genindføre et gadekær, der tidligere har ligget centralt i byen på Rådhusgrunden. Gadekæret skal anvendes som nedslivningsanlæg for et større opland i Uldum samtidig med at det skal fungere som et samlingspunkt med rekreativ værdi for beboere i Uldum.

Disse overordnede intentioner er indarbejdet i bebyggelsesplanen.

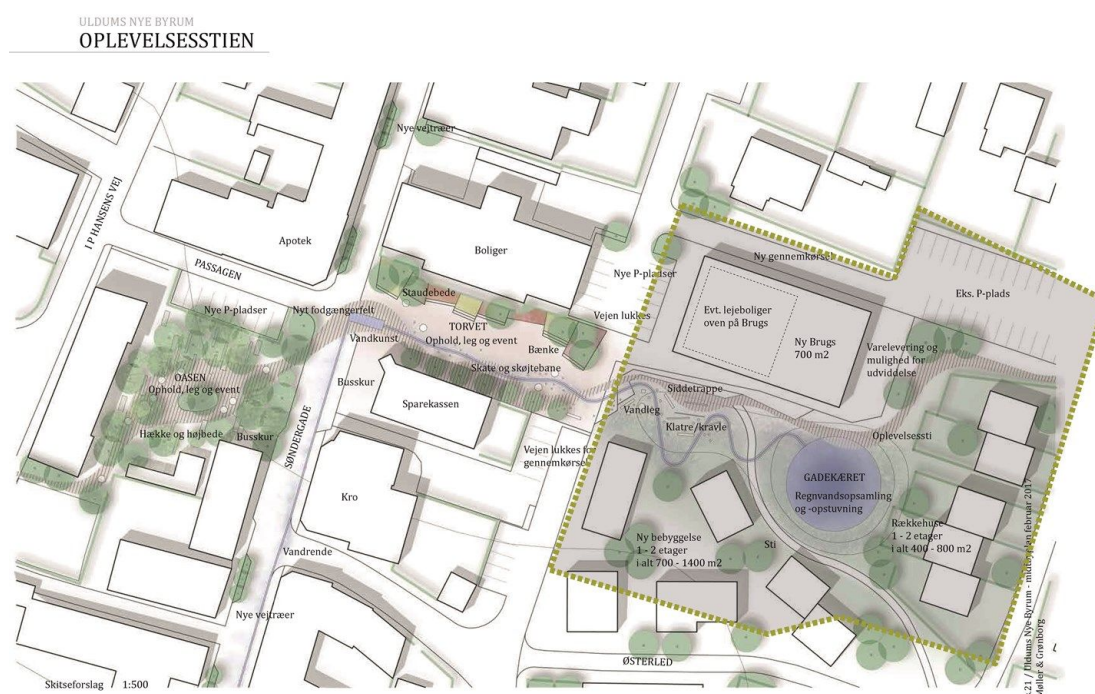


Illustration fra Midtbyplanen med markering af lokalplanområdet.

Vision for området

Lokalplanområdet skal rumme en ny boligbebyggelse med i alt 28 almene boliger, der skalammæssigt såvel som arkitektonisk indgår som en naturlig forlængelse af den historiske bydel i Uldum.

Der opføres boliger i varierende størrelser, hvor intentionen er at tiltrække et bredt udsnit af befolkningen; både unge, gamle, enlige, par og familier.

Den overordnede disponering af området sker med et centralt placeret gadekær, der skal danne rammen om et frodigt byrum til glæde for både områdets beboere og beboerne i Uldum i øvrigt. Den nye bebyggelse former sig naturligt rundt om gadekæret, mens trafikken hovedsageligt ledes rundt i periferien af lokalplanområdet, således at

der er en adskillelse mellem det rekreative rum og trafik.



Vinderforslagets dispositionsforslag udvisende de overordnede intentioner med området. (RUM as)

Bebyggelse

Bebyggelsen består af henholdsvis etplanshuse med én bolig i hver, samt toplanshuse med to boliger med vandret lejlighedsskel. Husene i to plan er placeret mod nord og øst, mens husene i ét plan ligger mod syd og i midten af området. Disponeringen sker af hensyn til solindfaldet i området, således at middags- og aftensolen nemmere når ind i midten af Rådhusparken samt for at skabe en åbenhed mod Torvet.

Bebyggelsen placeres i små klynger af 2-3 huse, hvilket giver en luftighed i planen og der skabes forbindelse og kig ind til det grønne rekreative område fra alle vinkler omkring bebyggelsen.



Illustration af bygningshøjder og kig imellem bebyggelsen. Tallene henviser til etageantallet. (RUM as)

Bebyggelsen opføres efter et samlet projekt, der sikrer ensartethed i bebyggelsens form og udseende.

Bebyggelsen opføres i op til 10 m højde og tagene udføres med høj rejsning med en taghældning på minimum 50 grader. Ved byggeri i 2 etager udføres øverste etage som tagetage med trempel på max. 1,25 m.

Bebyggelsen opføres i ensartede materialer med facader og tagflader i skifer eller lignende naturlige materialer, mens de høje gavle opføres i ubehandlet træ (f.eks. varmebehandlet fyrretræ). Idéen hermed er, at det ubehandlede træ med tiden vil patinere sølvgråt, og fremstå i harmoni med de changerende grå skiferfacader og skifertagflader. Det er intentionen at bebyggelsen skal fremstå med en rolig og elegant arkitektur op imod det grønne rekreative område.



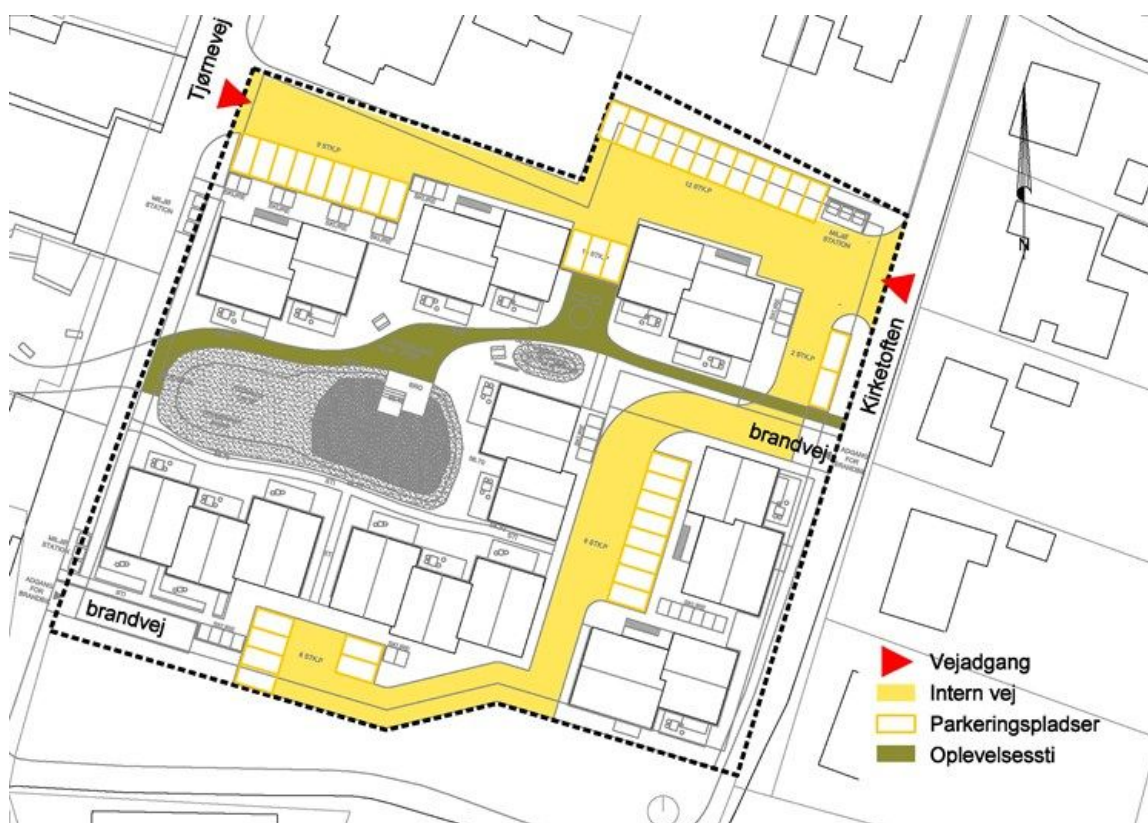
Visualisering af området med gadekær og bebyggelse. (RUM as)

Udstykning

Inden for lokalplanområdet kan der ske udstykning.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra de to offentlige veje Tjørnevej og Kirketoften i princippet som vist på nedenstående plan.



Trafikmæssige forhold i lokalplanområdet.

Den interne vej etableres i varierende bredder og med skift i belægningen, hvilket sikrer trafik i lav fart. Der sikres det nødvendige manøvreringsareal ved parkeringspladser samt for renovationsbiler, der skal servicere området. Det er tanken at renovation etableres som en fælles løsning og at renovationsbiler skal servicere området direkte fra Tjørnevej eller ved gennemkørsel i lokalplanområdet mellem Kirketoftevej og Tjørnevej, således at der ikke er behov for at renovationsbiler skal vende i området. Den blinde nordsydgående vej er således alene tiltænkt personbiltrafik.

Der anlægges parkeringspladser i lokalplanområdet svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig på 90 m² eller derunder og 1,5 parkeringsplads pr. bolig over 90 m². Parkeringspladserne anlægges spredt i området, hvilket medfører at parkering nær den enkelte bolig er mulig.

I tråd med midtbyplanen udlægges "oplevelsessti", der er en offentlig tilgængelig, rekreativ sti, jf. afsnittet *Rekreative arealer*. Oplevelsesstien anlægges i stenmel.

Rekreative arealer

De primære rekreative arealer består af oplevelsesstien og gadekæret samt ubebyggede arealer i tilknytning dertil. Der er offentlig adgang til arealet.

I tilknytning til gadekæret etableres der en platform til ophold, og på de ubebyggede arealer langs med oplevelsesstien skal der etableres mindre pladser til leg og ophold.

Gadekæret anlægges med permanent vandspejl og begrønnet brink og regnbed.

I tilknytning til hver bolig udlægges der et privat opholdsareal. Boligerne omkring søen har private terrasser og altaner, der er orienteret mod gadekæret. De sydøstligste boliger har private opholdsarealer mod øst og syd.

De ubebyggede, rekreative arealer beplantes med varierende typer af både græsser, træer, buske og blomster, som vil kunne styrke biodiversiteten, herunder også populationen af dyr og insekter i området. Området anlægges som naturarealer med lavt plejeniveau.



Visualisering af oplevelsesstien og beplantning i området. (RUM as)

Regnvandshåndtering

Regn- og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Gadekæret er et nedsivningsareal, hvoraf en andel skal være med permanent spejl. Nedsivningsarealet etableres inden for lokalplanområdet som en del af en større vandhåndteringsplan i Uldum og er således ikke alene til brug for håndtering af regnvand i området. Det er besluttet, at der fra lokalplanområdet må udledes regnvand til bassinet svarende til 40 % befæstelse. Befæstelse ud over de 40 % skal håndteres internt på egen grund.

Regnvand udover den tilladte befæstelsesgrad forudsættes således håndteret i anlæg beliggende både i og under terræn, eksempelvis rekreative regnbede og render samt faskiner, hvorfra regnvandet nedsives.

Den samlede regnvandshåndtering, herunder udformningen af gadekæret, fastlægges endeligt i forbindelse med projekteringen af området. Der skal i den forbindelse også sikres en hensigtsmæssig håndtering af ekstremregn.

Gadekæret

Der reserveres et areal på 500 m² i lokalplanområdet til etablering af en regnvandsløsning. Regnvandsløsningen består af et ca. 200 m² stort regnvandsbassin med permanent vandspejl, mens resten etableres som regnbed med begrønnede brinker. Regnbedet tænkes beplantet med stauder, græsser og buske, der kan trives under de særlige fugtige forhold i regnbedet.

Brinker i forbindelse med regnvandsbassinet må ikke være stejlere end 1:5, mens brinker i forbindelse med regnbedet ikke må være stejlere end 1:3. Dog kan brinker i forbindelse med nedsivningsanlæg tillades hældning på op til 1:2,5, såfremt brink udføres med tæt beplantning. Beplantning skal være af hjemmehørende art.



Snit af regnvandsløsningen (RUM as). (Klik for større version af snittet).

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med vedtagelsen af lokalplanen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at lokalplanområdet anvendes til boligformål i form af tæt-lav- og etagebebyggelse.
- at udlægge en offentlig sti gennem området
- at udlægge areal til nedsivningsanlæg for Hedensted Spildevand
- at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet, og indarbejdes som et rekreativt element.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5ak Uldum By, Uldum, samt alle matrikler, som udstykses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav- og etagebebyggelse med tilhørende vej-, sti- og parkeringsarealer samt fælles rekreative fællesarealer.

Lokalplanområdet må derudover anvendes til anlæg til regnvandshåndtering.

Der må opføres en mindre bygning til lokalplanområdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Nedsivningsanlægget kan udstykkes.

§ 4.2

Såfremt boligerne udstykkes til selvstændige ejendomme efter byggelovens §10A, skal udstykningsplanen udformes, så den enkelte boligbebyggelse udstykkes med et matrikulært felt svarende til bygningsfelterne som vist i princippet på kortbilag 2.

De øvrige arealer, bortset fra nedsivningsanlægget jf. § 4.1, skal udlægges som én samlet fælles matrikel for boligerne.

Ad §

Opføres boligerne som alment boligbyggeri er de undtaget fra byggelovens §10A.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Tjørnevej og Kirketoften i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal ved overkørsler til ovenfor nævnte veje sikres de nødvendige oversigtsforhold iht. vejreglerne.

§ 5.2

Der udlægges areal til en ny intern boligvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres det nødvendige manøvreareal til renovationsbiler iht. vejreglerne.

Boligvejen anlægges i varierende bredde i kørefast belægning. Boligvejen kan anlægges med løsninger til regnvandshåndteringen.

§ 5.3

Der udlægges en offentlig stiforbindelse gennem området mellem A og B, som vist på kortbilag 2.

Stien skal anlægges i permeabel belægning, eksempelvis stenmel.

Den del af stien der ligger langs med nedsivningsanlægget må anvendes i forbindelse med drift og vedligehold af nedsivningsanlægget.

§ 5.4

Der skal inden for lokalplanområdet anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig på 90 m² eller mindre, og mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig større end 90 m².

Parkeringspladser skal etableres i permeabel belægning, som f.eks. græsarmering.

Ved parkeringspladser skal der sikres det nødvendige manøvreareal iht. vejreglerne.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

§ 6.4

Affaldshåndteringen skal ske som en fælles affaldsløsning for bebyggelsen og skal kunne tilgås af renovationsbilen.

§ 6.5

Der skal etableres et nedsivningsanlæg med et regnvandsbassin med permanent vandspejl med en placering i princippet som vist på kortbilag 2, jf. § 9.5.

Der skal derudover etableres de nødvendige anlæg til håndtering af områdets regn- og overfladevand.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for området som helhed.

§ 7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 meter målt fra byggemodnet terræn eller fra et niveauplan fastsat af Hedensted Kommune.

§ 7.3

Ny bebyggelse skal placeres i mindre klynger bestående af 2-3 huse i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 7.4

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 3 m fra skel mod Kirketoften, jf. kortbilag 2, altaner undtaget.

Mod lokalplanområdets øvrige grænser må ny bebyggelse, herunder altaner, ikke opføres nærmere skel end 2,5 m.

§ 7.5

Ny bebyggelse må opføres i henholdsvis 1 og 2 etager, og må opføres med vandrette lejlighedsskel.

Etageantallet skal ske i overensstemmelse med kortbilag 2.

§ 7.6

Inden for lokalplanområdet må der til hver bolig opføres et skur på max. 10 m².

Der må inden for lokalplanområdet placeres en mindre bygning på max. 10 m² til brug for områdets forsyning.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse skal fremstå med et samlet harmonisk udtryk i ensartede farver og samstemte naturlige materialer.

§ 8.2

Sammenbyggede huse må ikke have fælles facade. Der skal indarbejdes facadeforskydninger på min. 0,5 m.

§ 8.3

Bebyggelsens facader og tage skal opleves harmoniske og samstemte i farver og materialer. Tagflader og facader skal udføres i samme materiale.

Facader og tage skal udføres i naturskifer, grå teglspån eller lignende grå facadeplader udført som spånbeklædning.

Husgavle og gavltrekanter skal udgøre en samlet sammenhængende flade og beklædes med samme materiale.

Gavle skal beklædes med ubehandlet træ som cedertræ, varmebehandlet træ eller lignende.

§ 8.4

Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetrisk saddeltag på 50-60 grader.

Valmede gavle er ikke tilladt.

§ 8.5

Bebyggelse der opføres i 2 etager skal udføres med 1. sal som tagetage med maksimal trempelhøjde op til 1,25 m iht. kortbilag 2.

§ 8.6

Alle mindre bygninger skal udføres ensartet, herunder med samme tagform og i de samme materialer.

§ 8.7

Altaner skal opføres som frithængende altaner, og forankres i muren og uden stolper til jorden.

Værn skal fremstå som et åbent og let værn i materiale som glas, stål, aluminium eller lignende materialer.

§ 8.8

Kviste skal udføres som frontkviste i max. 4,5 m bredde. Kvistsider og inddækninger udføres i naturelokseret aluminium, zink eller lignende.

§ 8.9

Vindueslysninger, sålbænke og inddækninger udføres i naturelokseret aluminium, zink eller lignende.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.3

Inden for området kan der i forbindelse med byggemodning ske terrænregulering når der anlægges vej, sti, nedsivningsanlæg og regnvandsbassin samt terrænregulering i øvrigt af hensyn til regnvandshåndteringen.

§ 9.4

Ved opførelse af bebyggelse skal terrænregulering holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 0,5 m fra lokalplanens grænse.

§ 9.5

Der udlægges et rekreativt fællesareal med en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 2. Rekreativt areal, der ikke anvendes til nedsivningsanlæg, oplevelsessti og anlæg til håndtering af regnvand, skal udlægges i græsser med lavt plejeniveau, evt. med spredt beplantning i form af træer og buske.

I det rekreative areal skal der anlægges min. 2 mindre områder til leg/ophold med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

§ 9.6

Alt beplantning, der etableres inden for lokalplanområdet, skal være af hjemmehørende arter.

§ 9.7

Der skal reserveres et nedsivningsanlæg på max. 500 m² til håndtering af regnvand for Hedensted Spildevand.

Min. 100 m² skal anlægges som et regnvandsbassin med permanent vandspejl.

På kanten af regnvandsbassinet skal der etableres en platform af træ, med offentlig adgang og med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

Arealet må ikke indhegnes.

Brinker i forbindelse med regnvandsbassinet må ikke være stejlere end 1:5.

Brinker i forbindelse med nedsivningsarealet må ikke være stejlere end 1:3. Dog kan brinker i forbindelse med nedsivningsarealet tillades anlagt med en hældning på op til 1:2,5, såfremt brinken udføres med tæt beplantning.

Skråningsanlæg stejlere end 1:3 etableres med tæt beplantning både på skråningsanlæg og som min. 2 m bredt beplantningsbælte langs kronekant. Tæt beplantning skal have en

væksthøjde på min. 0,4 m. Hvor beplantningsbælter ikke er muligt, skal der opføres hegn med en højde på min. 1 m. Der må max. hegnes langs 50 % af hele nedsivningsanlæggets kronekant, da anlægget ellers betragtes som indhegnet.

§ 9.8

Fra lokalplanområdet må der udledes regnvand til gadekæret svarende til en befæstelsesgrad på 40 (fraregnet arealet af regnvandsbassinet).

Befæstes lokalplanområdet ud over 40 %, skal regnvand i forbindelse hermed håndteres internt i lokalplanområdet.

Håndteringen af regnvand skal have en rekreativ værdi for området, og skal, hvor det er hensigtsmæssigt, håndteres synligt på overfladen, eksempelvis i form af render langs vejen, regnvandsbede imellem bebyggelsen eller lignende løsninger til håndtering af regnvand.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at der samtidig anvendes faskiner, rørløb eller lignende ikke-synlige anlæg til regnvandshåndtering, idet den samlede regnvandshåndtering fastlægges i forbindelse med byggemodningen.

Synlige anlæg til regnvandshåndtering, eksempelvis grøfter, render, nedsivningsareal, regnvandsbede og lignende må ikke indhegnes.

I forbindelse med fastlæggelsen af den samlede regnvandshåndtering, skal der sikres en hensigtsmæssig håndtering og etablering af strømningsveje for ekstremregn.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands spildevandsnet og alment vandværk.

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regnvand er etableret, jf. § 9.7 og 9.8.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 6.C.01 - Uldum Midtby, der udlægger rammeområdet til centerområde med butikker til lokalområdets forsyning, mens Detailhandelsstrukturen for Hedensted Kommune udlægger Uldum, og rammeområdet, som lokalcenter.

Hertil består 6.C.01 Uldum Midtby af en blanding af bolig- og butiksformål, hvilket det som lokalcenter forventes at opretholde.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen.



Kommuneplanramme 6.C.01 ses med brun skravering på kortet, lokalplanafgrænsningen vist med hvid, stiblet linje.

Retningslinje 8.1 - Potentielt vandlidende områder

Hele lokalplanområdet er registreret som potentielt vandlidende område.

I et potentielt vandlidende område, kan der være risiko for forhøjet grundvandsstand, hvilket betyder at der er risiko for at overfladevand ikke kan trænge ned i jorden.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende potentielt vandlidende områder er relevante for nærværende lokalplan:

8.1.1 Før de lokaliteter i de potentielt vandlidende arealer anvendes til andre formål end det eksisterende, anbefales det at undersøge konkret, om lokaliteten er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundær grundvandsstand.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende byområde. Med lokalplanen indarbejdes der anlæg til håndtering af regnvand og området indrettes så overfladevand integreres i byudviklingen.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Hele lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende klimatilpasningsområder er relevant for nærværende lokalplan:

8.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

8.2.2 Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

8.2.5 Ved byggeri og anlæg, der lokaliseres i oplandet til klimatilpasningsområder, skal afledning af overfladevand nedsives så tæt ved kilden som muligt.

8.2.6 Klimasikring af byggeri og tekniske anlæg skal fortrinsvis ske ved fælles anlæg og efter en samlet planlægning.

Der er igangsat et projekt om separatkloakering i hele Uldum. Projektet indebærer bl.a. etablering af et nedsivningsanlæg til håndtering af nærområdets regnvand inden for lokalplanområdet.

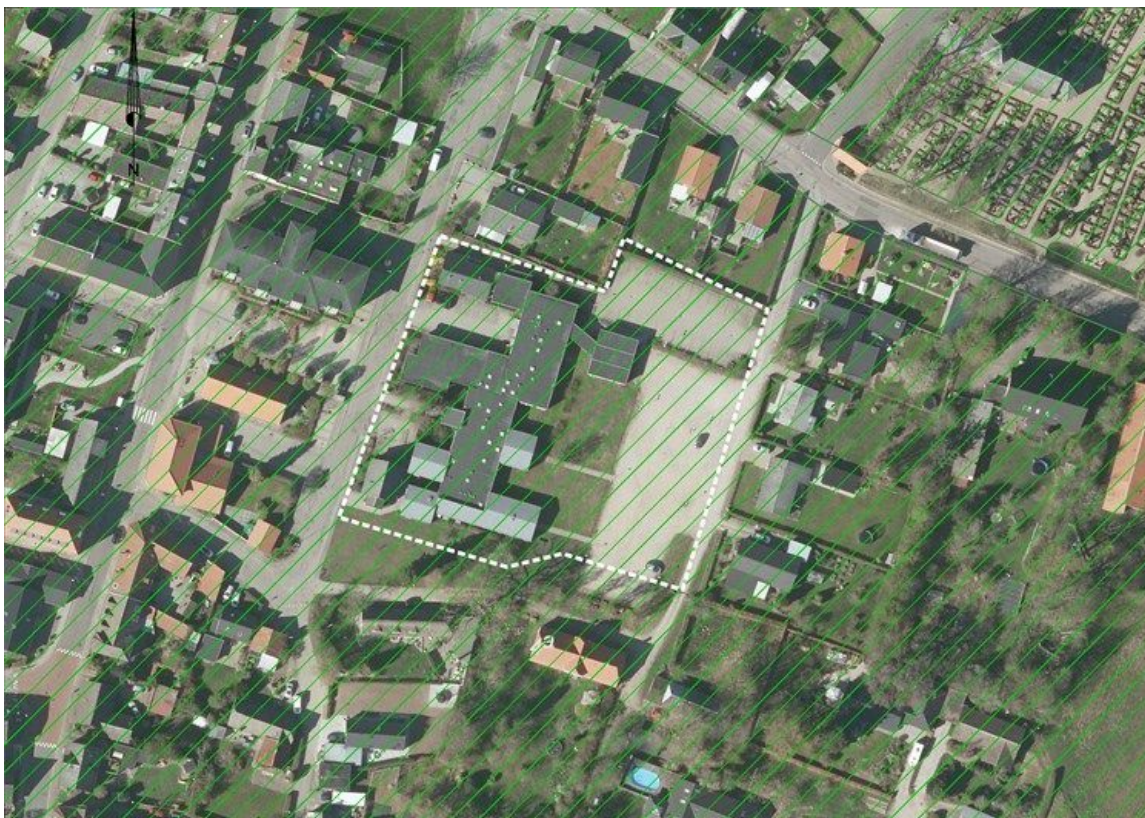
I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser om regnvandshåndteringen, herunder at der i forbindelse med byggemodningen skal redegøres for en hensigtsmæssig håndtering af ekstremregn. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10.2 - Skovrejsning

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende skovrejsning er relevante for nærværende lokalplan:

10.2.2. I områder hvor skov er uønsket, må der ikke ske skovtilplantning.



Temaet "skovrejsning uønsket" (grøn skravering) vist sammen med lokalplanområdet.

Da lokalplanen ikke udlægger området til skov, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.1 - Kulturmiljøer

Hele lokalplanområdet ligger inden for det udpegede kulturmiljø "Uldum Stationsby", der har rødder helt tilbage til ca. år 1330, og som fra midten af 1800-tallet udviklede sig til en lokal oplandsby med højskole, detailhandel og station. Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer af arkitektur, bystruktur, veje og omgivelser.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende kulturmiljø er relevante for nærværende lokalplan:

11.1.1 Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at enkelte elementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes eller går tabt.



Temaet "Kulturmiljøer" vist med rød farve sammen med lokalplanområdet (hvid, stiplede linje).

Ved udarbejdelsen af bebyggelsesplanen har der været stor bevidsthed om at rådhusparken er beliggende i et område med kulturhistorisk værdi. Arkitekturen med de høje taghældninger og disponeringen af området med et centralt placeret gadekær og en åbenhed mod torvet, er således med til at understøtte og fremhæve det kulturhistoriske bymiljø i Uldum.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.2 - Kulturhistoriske bevaringsværdier

Hele lokalplanområdet ligger inden for det kulturhistoriske område omkring kirken.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende kulturhistoriske bevaringsværdier er relevante for nærværende lokalplan:

11.2.2 Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares.

11.2.3 Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.



Temaet "Kulturhistorisk bevaringsværdi" vist med grøn farve sammen med lokalplanområdet (hvid, stiplede linje).

Bebyggelsesplanen er vurderet i forhold til kirkens omgivelser og det er vurderet, at de fremtidige bygninger med deres høje taghældning, forskydninger og opløst bebyggelsesdisponering vil give en fin iscenesættelse af kirketårnet og ikke vil skæmme kirken eller dens synlighed i omgivelserne. I forvejen er der mellem kirken og lokalplanområdet eksisterende boliger.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. stier.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

12.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

12.2.5 Tilgængelighed til fritids-, natur- og landskabsoplevelser skal fremmes. Det lokale engagement skal understøttes med inspiration og vejledning. Der skal samarbejdes på tværs i administrationen med lokale stionsker for at optimere stiforslagene.

I forbindelse med tilblivelsen af Midtbyplanen blev behovet for stiforbindelser i Uldum klarlagt. Midtbyplanen lægger op til en tværgående oplevelsessti der binder byens centrale rum sammen rumligt og visuelt mellem kirken i øst og skolen i vest, herunder skal den føre forbi gadekæret i Rådhusparken.



Illustration fra Midtbyplanen med intentionen om oplevelsesstiens forløb gennem lokalplanområdet.

Oplevelsesstien er udlagt i lokalplanen og i tilknytning dertil er der skabt rum til mindre områder med mulighed for leg og ophold.

Lokalplanen ses således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Skyggepåvirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer for bebyggelsesplanen for at vurdere den fremtidige bebyggelses skyggepåvirkninger på omgivelserne.

Nedenstående skyggediagrammer viser alene skygger for den nye bebyggelse. Skygger fra omkringliggende bebyggelse fremgår således ikke.

Det ses af skyggediagrammerne at omkringliggende bebyggelse ikke eller i ringe grad bliver påvirket af skygger fra byggeriet i sommerhalvåret. Kl. 18 er bebyggelse langs med Kirketoften påvirket i en lille grad. Bebyggelse langs med Kirketoften er tilnærmelsesvist øst-vestgående grunde med bebyggelse placeret i den vestlige del af grunden. Der er umiddelbart ingen anlagte udendørs opholdsarealer, der er skyggepåvirkede af den nye bebyggelse.

Ved jævndøgn i forårs- og efterårsmånederne, hvor der er solnedgang mellem kl. 18-19, er boligerne langs med Kirketoften i større grad påvirket af skygger fra byggeriet.

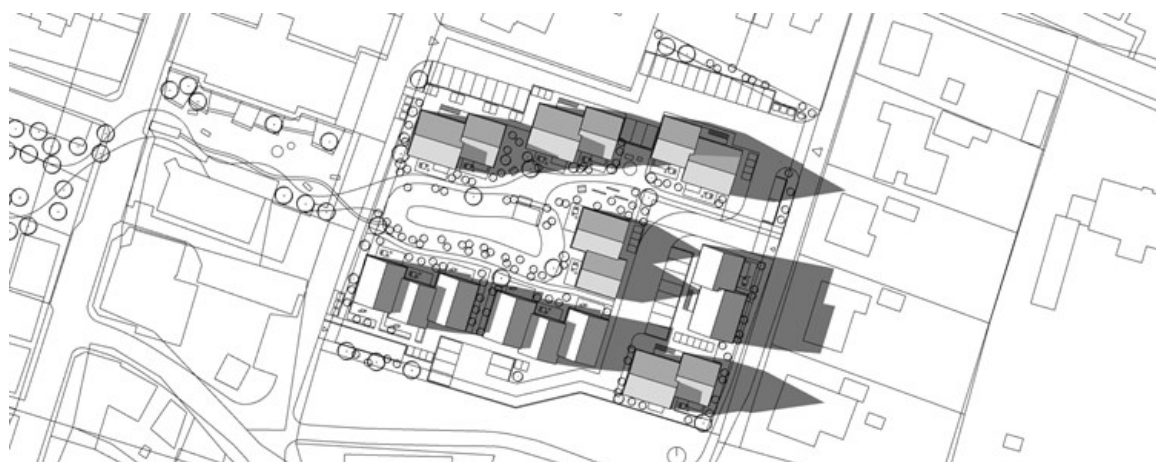
Skyggediagrammerne d. 21. december viser at det primært er boliger nord for lokalplanområdet, der er skyggepåvirket. Boliger langs med Kirketoften vurderes ikke at være skyggepåvirket i så høj grad, da solen går ned ca. kl. 15.45.



21. juni kl. 12.



21. juni kl. 16.



21. juni kl. 18 (solnedgang ca. kl. 22.15).



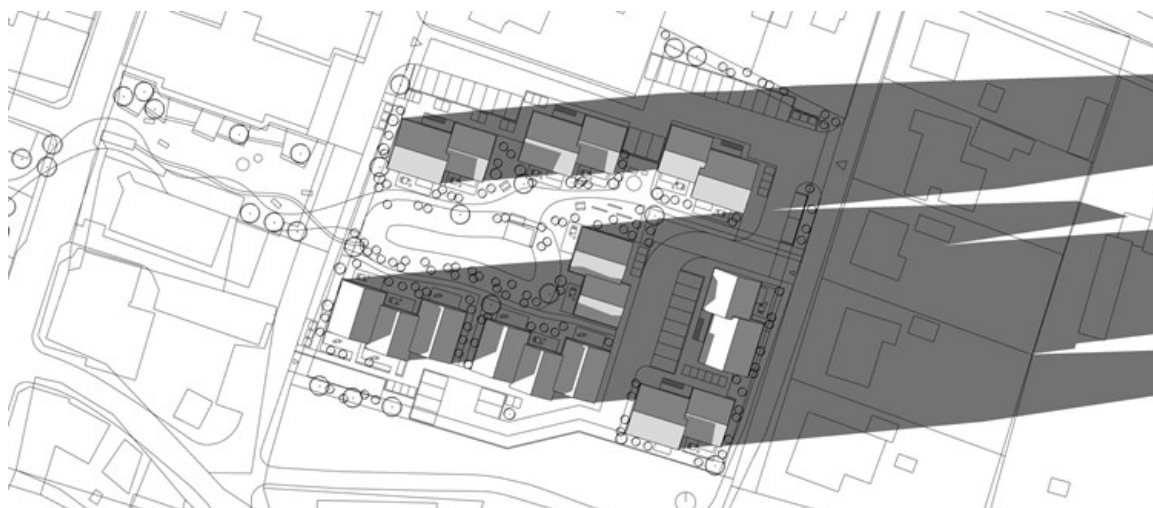
21. december kl. 12.



21. december kl. 15.30 (solnedgang ca. kl. 15.45).



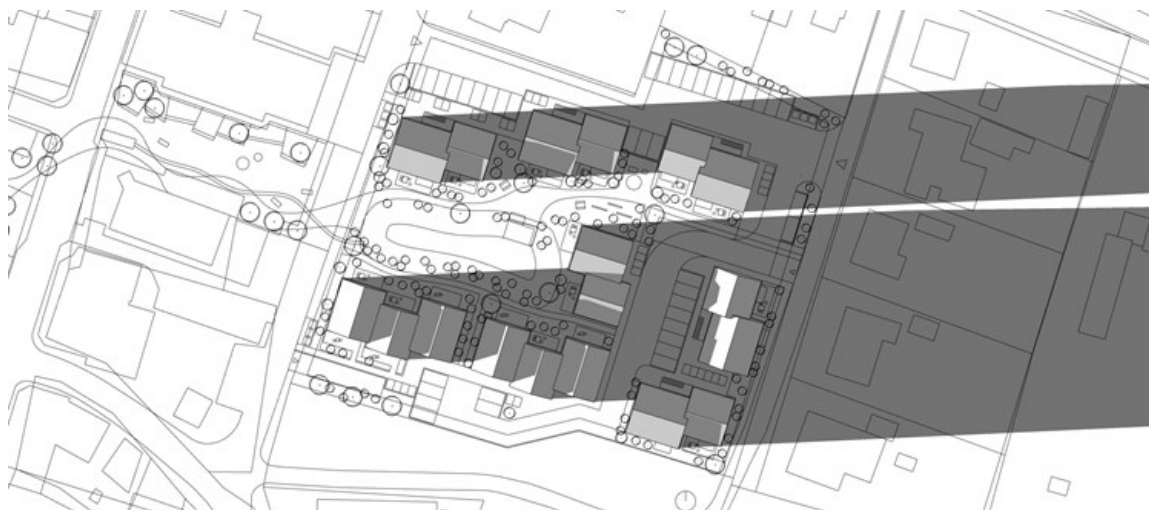
21. marts kl. 12.



21. marts kl. 18 (solnedgang ca. kl. 18.45) .



21. september kl. 12.



21. september kl. 18. (solnedgang ca. kl. 19.30).

Trafikal påvirkning

Lokalplanområdets anvendelse som rådhus har genereret en del trafik fra medarbejdere og besøgende til rådhuset. Den primære trafikale belastning har været i dagtimerne.

Den fremtidige anvendelse af området til boliger forventes ikke at generere mere trafik, dog må der forventes lidt mere trafik i aften timerne.

Det er vurderet, at der ikke vil være øget trafikstøj i lokalplanområdet i forhold til den tidligere anvendelse.

Der udlægges en offentlig tilgængelig sti gennem området, hvilket giver bedre forhold for de bløde trafikanter, der skal krydse bymidten.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med fjernvarmeforsyning. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Uldum vandværk.

Spildevand

Området er i dag fælleskloakeret.

Hedensted Spildevand har igangsat et projekt om separatkloakering i Uldum.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand A/S og ledes til rensning på Åle Rensningsanlæg i Tørring.

Overfladevand

Regn- og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Det forventes, at området er velegnet til nedsivning.

Inden for en befæstelsesgrad på 40 må overfladevandet ledes til gadekæret, hvor det opsamles og nedsives. Overstiges befæstelsesgraden skal det resterende overfladevand (svarende til en 5 årshændelse) håndteres på egen grund ved eksempelvis etablering af faskiner, rørbassiner, regnbede og lignende tiltag til intern håndtering af regnvand.

Renovation

Der etableres fælles affaldsmolokker/miljøstationer i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 1,7 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Der har tidligere været observeret tegn på flagermus, hvor alle arter er omfattet af bilag IV, i Uldum Rådhus bygningerne, hvorfor der blev foretaget en undersøgelse for at afklare, om der fortsat skulle være flagermus i bygningerne. Der er ikke, i tilknytning til bygningerne konstateret flagermus i yngletiden.

Det kan ikke udelukkes, at flagermus vil kunne bruge bygningerne til overvintring. Her vil en nedrivningsprocedure, hvor man fjerner tag/metalkant den ene dag og vægge den næste, være nok til at eventuelle flagermus vil flytte sig til andre egnede steder i nærheden og ikke tage skade.

Nedrivningen vurderes på den baggrund ikke at kunne skade flagermusarter eller deres økologiske funktionalitet.

Området vurderes ikke egnet til levested for øvrige bilag IV arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at planlægningen ikke kan indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Kirkebyggelinje

Inden for kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Hedensted Kommune kan dispensere fra forbuddet. Da lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 10 m i højden, og hele lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen, kræver det en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Lokalplanen vurderes ikke at virke skæmmende eller forværre kirkens vilkår. Projektet vil med høj taghældning, forskydninger og opløst bebyggelsesdisponering give mange kig imellem bebyggelsen og derved iscenesætte kirketårnet.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af trafikstøj eller af støj fra omkringliggende virksomheder.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse som boligområde vil ikke påvirke omgivelserne med støj.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af virksomheder eller anlæg, der kan give anledning til lugt, støv eller anden luftforurening.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse som boligområde vil ikke påvirke omgivelserne med lugt-, støv-, eller anden forurening.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på arealet. Arealet er beliggende i centrum af Uldum og umiddelbart vest for kirken. I de historiske landsbykerner vil der altid være forhøjet risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder fra middelalder og nyere tid.

På den vestlige del af matriklen forekommer det usandsynligt at der skulle være bevaret fortidsminder på grund af nyere byggeri. Den østlige del har derimod i de senere år været anvendt til parkeringsformål/grønt areal og har været ubebygget siden nedrivningen af en gård sydligt på arealet.

Derfor anbefaler VejleMuseerne at der foretages en arkæologisk forundersøgelse på den østlige halvdel af matriklen.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige.

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr 973 af 25/06/2020.

Lokalplanområdet ligger helt centralt i Uldum, og vil løfte områdets samlede arkitektoniske udtryk, nærområdets bomæssige kvaliteter og værdi, samt understøtte byens kulturhistoriske karakterer.

Lokalplanens opløste placering af huse, højder og taghældning, sikrer desuden at skyggegener for naboer er stærkt begrænsede, og sikrer mange solbelyste rum mellem husene, samt på opholdsarealer.

Lokalplanområdet er omgivet primært af boliger. Således ligger også boliger mellem kirken og lokalplanområdet, hvormed området ikke vurderes at skæmme kirken eller dens synlighed i omgivelserne.

Lokalplanen vil dog tillade op til 10m bygningshøjde, hvormed der skal dispenseres fra kirkebyggelinjen. Der er udarbejdet en redegørelse for de visuelle forhold.

Lokalplanområdet er en del af helhedshåndteringen af overfladevand for Uldum, og indeholder derfor centralt et større regnvandsbassin. Der skal hertil i samarbejde med Hedensted Spildevand fastsættes en befæstigelsesgrad for området.

Området ligger i et potentielt vandlidende område. Det skal derfor undersøges i hvilken grad der kan ske nedsivning i området. Der er ingen grundvandsinteresser i området.

Projektet vurderes generelt at ville forbedre vandforhold, både i og omkring lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer at renovationskøretøjer kan vende i området. Der vurderes ikke øgede risiko ved ophold, støv-, støj- eller trafikgener efter udført anlæg.

Der er ikke registreret naturbeskyttede arealer på området eller i nærheden, hvorved det vurderes at planlægningen ikke vil påvirke naturbeskyttede arealer negativt.

Området vurderes ikke egnet til levested for øvrige bilag IV arter.

Hedensted Kommune vurderer samlet set, at planlægningen under hensynstagen til flagermus, hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området i forhold til den økologiske funktionalitet. Undersøgelser viser, at der ikke er ynglekolonier af flagermus i de eksisterende bygninger.

Der er ikke registreret nogen fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

[Det samlede miljøscreeningsskema findes her.](#)

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i [Bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenavnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

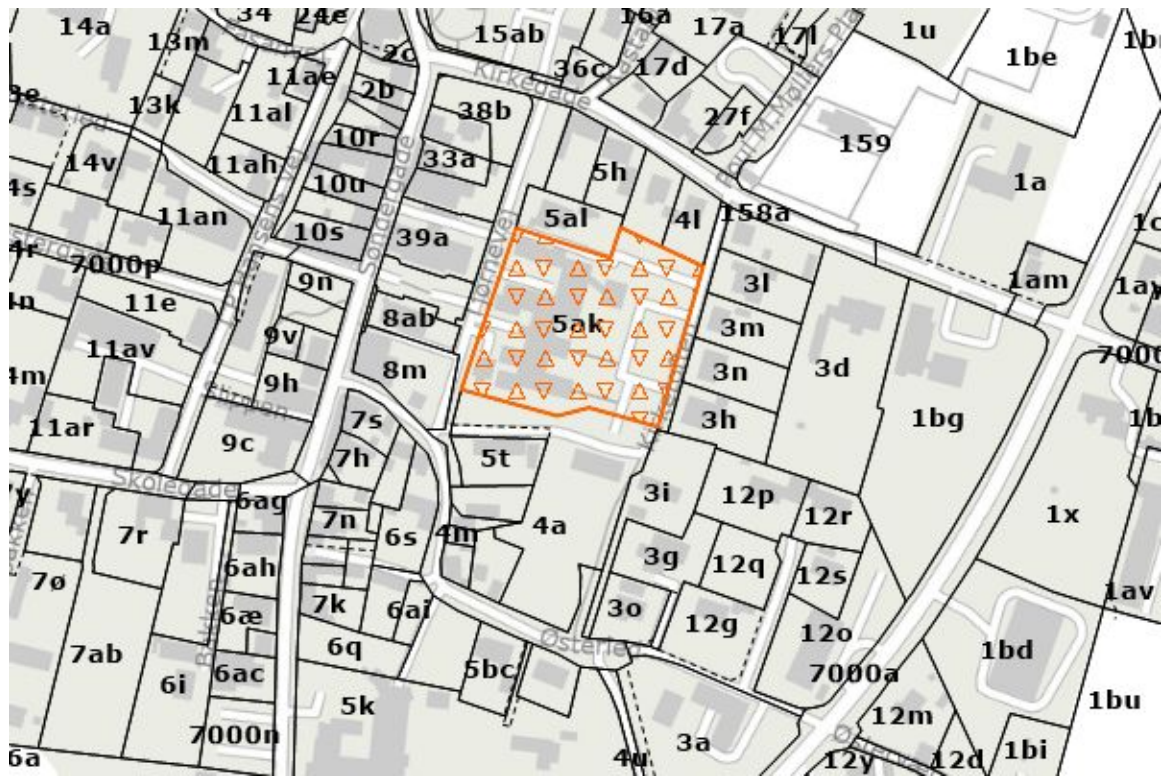
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

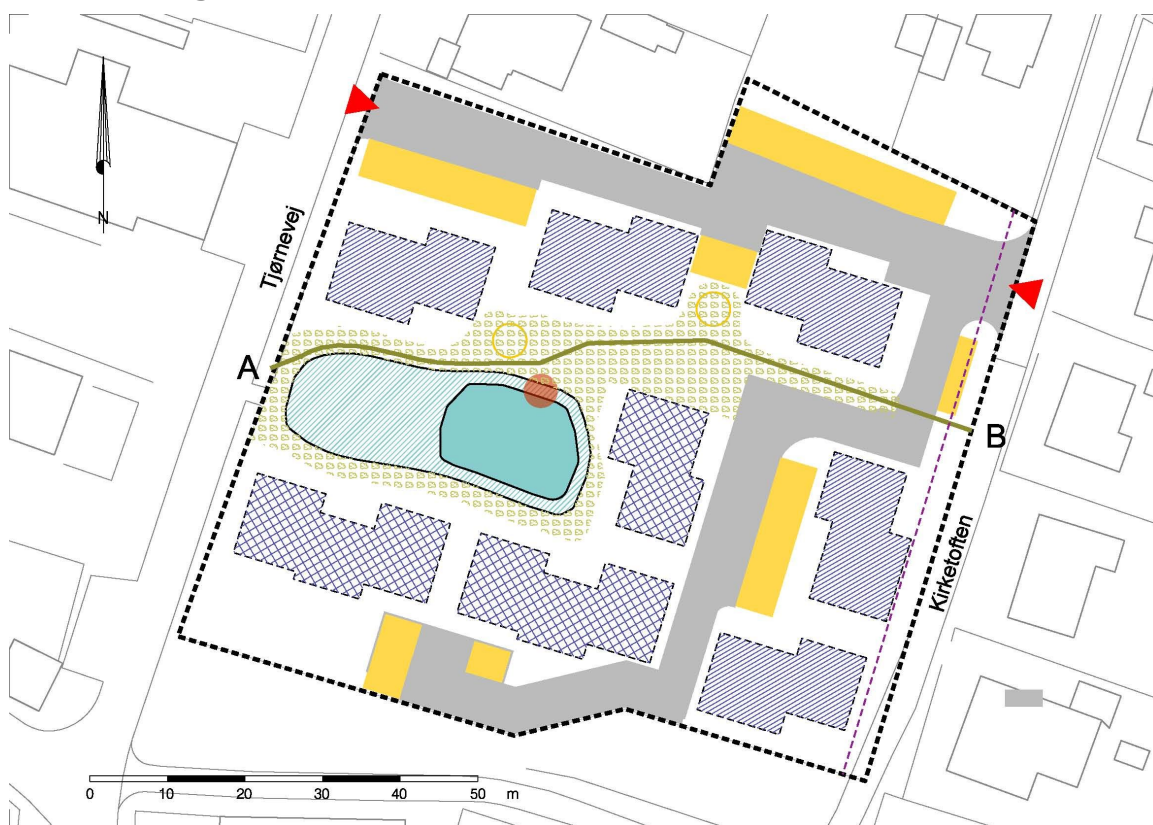
Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1

Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

-----	Lokalplanområde		Rekreativt fællesareal
	Bebyggelse i max 2 etager		Områder til leg/ophold
	Bebyggelse i max 1 etage		Platform
	Vejbetjening/overkørsel		Anlæg til regnvandshåndtering - nedslivningsareal
	Boligvej		Anlæg til regnvandshåndtering - permanent vandspejl
	Parkering	-----	Byggelinje - 3 m fra skel mod Kirketoftevej
A — B	Oplevelsessti		

Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Vejledende illustrationsplan - Større udgave af kortet findes [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan XXXX er vedtaget af Hedensted Byråd den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.